

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

## REGULAMENTO INTERNO

(Aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 02/06/2011)  
(Revisado e Aprovado na Assembleia Geral Ordinária Extraordinária de 25/03/2013)  
(Revisado e Aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 04/09/2013)  
(Revisado e Aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 26/10/2015)

O presente **REGULAMENTO INTERNO** tem por finalidade orientar e disciplinar a conduta, o comportamento e a convivência de todas as pessoas que, a qualquer título, se encontrem dentro das dependências do "Condomínio Vila Ventura", muito especialmente dos Srs. Moradores, seus familiares e pessoas que a ele tiverem acesso pela autorização dos mesmos. Regula a Administração do Condomínio, a forma de uso de suas diferentes unidades autônomas e partes comuns e estabelece **DIREITOS, DEVERES E OBRIGAÇÕES** a todos os condôminos, seus familiares, serviçais, locatários e demais pessoas que freqüentam a área do Condomínio, conforme estabelecido a seguir:

Rege-se o Condomínio, para todos os efeitos, pela Convenção de Condomínio, pela Lei nº 4.591 de 16/12/1964, pela Lei nº 8.106 de 30/08/1974 (Lei do Silêncio), Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2.003 (NCCB), especialmente em seu capítulo VII Do Condomínio Edifício - Artigos 1.331 a 1.358 e pelo Regimento Sanitário do Estado, cujo estrito cumprimento estão obrigados todos os seus moradores, quer inquilinos, quer empregados, bem como seus visitantes.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

### Capítulo I - DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 1º** A Administração do Condomínio é dirigida e fiscalizada pelo Síndico, assessorado pelo Subsíndico e pelo Conselho Fiscal, eleitos pela forma estabelecida na Convenção de Condomínio. As funções executivas poderão, sob aprovação da assembleia, serem delegadas a uma administradora contratada, cujo prazo não poderá exceder aquele do mandato do Síndico, a qual deverá sempre agir sob as ordens deste.

**Artigo 2º** **Empregados do Condomínio.** O zelador e os demais empregados do Condomínio estão subordinados ao Síndico (ou seus prepostos), incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como: portaria, limpeza, conservação, fiscalização, etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia; apresentar-se corretamente vestidos e/ou uniformizados, de acordo com a respectiva função e manter estrita disciplina de trabalho.

**Artigo 3º** **Registro de Moradores.** A fim de evitar o ingresso de pessoas estranhas ou não autorizadas, todos os condôminos e demais moradores deverão preencher as Fichas de Identificação fornecidas pela Administração onde, além de outros dados, informarão o número de telefone para contato em caso de emergência e comunicar sempre que houver qualquer alteração.

**Artigo 4º** **Contrato de Locação.** Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou simples empréstimo de seus apartamentos, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula estipulando que o adquirente, locatário ou mero ocupante recebeu um exemplar, ou tem conhecimento deste Regulamento Interno, bem como da Convenção que se obriga a cumprir e respeitar.

**Artigo 5º** **Portaria e Interfone.** A portaria é de uso exclusivo dos funcionários porteiros.

**5.1. Entrega de Jornais, Revistas, Correspondências, Pacotes e Encomendas.** O porteiro, ao receber os jornais, revistas e correspondências, deverá diligenciar no sentido de que tais itens sejam depositados nas caixas postais respectivas de cada unidade, conforme localização

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA ✓

no bloco de apartamentos respectivo. Quanto a pacotes e encomendas, o porteiro ou zelador deverá comunicar o morador, da recepção dos mesmos, que deverão ser retirados pelo condômino, na portaria.

**5.2. Chaves.** É proibido aos empregados do Condomínio aceitar as chaves dos apartamentos em caso de ausência, locação, mudança de inquilino, venda etc. Em situações especiais, desde que com autorização expressa do morador de sua destinação e com a isenção de responsabilidade do Condomínio, as mesmas poderão ser entregues ao porteiro.

**5.3.** O interfone será operado exclusivamente pelo porteiro ou seu substituto.

**5.4.** O interfone da portaria destina-se a recados rápidos, sendo vedado seu uso para conversas prolongadas, devendo sempre ser mantido livre para receber ou transmitir eventuais avisos de emergência.

**Artigo 6º Isenção de responsabilidade do Condomínio.** O Condomínio, por si ou seus prepostos, não assume responsabilidades pelo abaixo descrito, excetuando-se os casos em que ficar clara a negligência por parte dos órgãos condominiais:

**6.1.** Por acidentes, danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos que, em qualquer condição ou ocasião sofram os condôminos, demais moradores e estranhos dentro dos edifícios e áreas comuns, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados;

**6.2.** Por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do Condomínio, os condôminos, demais moradores e estranhos em quaisquer circunstâncias e ocasiões;

**6.3.** Pela interrupção eventual que se verificar no Condomínio, em qualquer ocasião, dos serviços de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores etc.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

## Capítulo II - DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

**Artigo 7º** A portaria possui 3 portões, cada um com uma cancela, sendo divididos da seguinte forma: um para entrada de condôminos, um para saída de condôminos e um para entrada e saída de fornecedores e prestadores de serviços, todos devidamente identificados. Os portões de entrada e saída de condôminos ficarão abertos das 06h00 às 21h00 horas, sendo que neste período as cancelas ficarão permanentemente fechadas, devendo ser controladas pelo funcionário que estiver de plantão na guarita, ou pelo zelador, e através de controle remoto, se e quando necessário. O portão de entrada e saída de fornecedores e prestadores de serviço ficará aberto das 8h00 às 17h00, sendo que neste período a cancela ficará permanentemente fechada, devendo ser controladas pelo funcionário que estiver de plantão na guarita, ou pelo zelador, e através de controle remoto, se e quando necessário.

**7.1. Dos Visitantes.** O condomínio não possui área de estacionamento reservada a visitantes, razão pela qual os visitantes somente poderão adentrar ao Condomínio a pé, após se identificarem e o porteiro receber autorização, pelo interfone, do morador a ser visitado. Quanto aos moradores adolescentes, para receberem visitas, as mesmas deverão ser autorizadas pelos pais ou responsáveis. Hóspedes e visitantes que tiverem acesso às unidades com chaves entregues pelo morador deverão ser devidamente identificados na portaria e com autorização expressa, por escrito, para que o mesmo possa acessar o condomínio e a unidade, ficando vedada a sua entrada no condomínio com respectivo veículo.

**7.2. Dos Colaboradores.** Os moradores empregadores deverão cadastrar os funcionários domésticos, diaristas ou mensalistas, motoristas, secretários etc, preenchendo formulário disponível na portaria, devolvendo-o em conjunto com 2 (duas) fotos 3x4 datadas e recentes e

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA /

cópia de documento de identidade legível e com foto (RG ou CNH). Será fornecido, pela Administração, no prazo máximo de 07 (sete) dias, um crachá que permitirá o livre acesso do empregado doméstico ao Condomínio, devendo o mesmo ser devolvido ao final de cada dia. O custo do crachá caberá ao referido empregador. A perda ou extravio do crachá implicará no pagamento em dobro do custo de confecção do mesmo. Quando os empregados ou colaboradores deixarem de prestar serviços para os moradores, estes deverão, imediatamente, avisar o zelador, para as devidas providências. Conforme subitem anterior, fica vedada a entrada dos colaboradores com veículos.

**7.3. Dos Portadores de Encomendas ou Pacotes.** As encomendas ou pacotes deverão ser entregues na portaria, sendo vedado o acesso dos respectivos portadores ao apartamento do destinatário. Se houver pagamento decorrente da entrega, o morador deverá levá-lo na portaria. Fica a portaria autorizada a receber encomenda mediante autorização escrita do morador. Neste ato, fica o morador ciente de que o condomínio não se responsabilizará por eventuais danos existentes na mercadoria.

**7.4. Dos Prestadores de Serviços e Fornecedores.** Nenhum prestador de serviço, fornecedor ou preposto poderá adentrar o Condomínio sem prévia identificação ao porteiro ou ao zelador ou quem as suas vezes fizer, e ainda, deverá estar ciente a portaria do Condomínio, da competente autorização do responsável pela unidade autônoma. O prestador de serviços/fornecedor deverá apresentar documento de Identidade, cujos dados serão anotados em livro próprio; receberá um crachá, e a autorização de entrada. Na saída, o crachá deverá ser devolvido. A entrada dos prestadores de serviços com veículos fica restrita à carga e descarga de materiais, observando o peso máximo bruto de 4.000 kg, devendo, após, remover o veículo para fora do condomínio.

a) Outros entregadores deverão ser recebidos pelo solicitante na portaria, sendo terminantemente proibido subir até o apartamento do morador (aplica-se especialmente a entrega de comidas delivery, pizzas, flores, água e similares).

b) A entrada de vendedores e prestadores de serviços, como por exemplo, assistência técnica, marceneiros etc., só será permitida com autorização do morador via interfone e, na sua ausência, com autorização por escrito deixada na portaria, devidamente identificada. É vedado o acompanhamento dos funcionários do condomínio na execução dos serviços, bem como a entrega das chaves na portaria, que não está autorizada a recebê-las.

**7.5. Os Prestadores de Serviço, Fornecedores e Colaboradores** devem observar para que seja respeitada a mais rigorosa disciplina, moralidade, respeito e decência dentro do Condomínio e para com os moradores e funcionários do condomínio bem como entre si, devendo qualquer queixa ser encaminhada, por escrito, à administradora do condomínio.

## Capítulo III - OBRAS, REFORMAS E INSTALAÇÕES NOS APARTAMENTOS E MUDANÇAS

**Artigo 8º** Nenhuma reforma ou obra poderá ser executada nos apartamentos sem que a administradora do condomínio seja comunicada por escrito, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, através de formulário próprio a ser retirado junto ao zelador ou portaria, descrevendo o que pretende executar, possibilitando, assim, comunicar aos moradores que serão afetados com o fato. Estes serviços deverão obedecer aos seguintes horários:

- a) segunda a sexta-feira, das 8:00 as 17:00 horas;
- b) sábados, domingos e feriados, não será permitido.

**8.1.** As reformas ou obras que impliquem em modificações de rede de água, esgotos, gás, eletricidade ou eletrônica, só poderão ser executadas por empresas devidamente credenciadas junto aos poderes competentes, sendo vedada qualquer reforma que atinja as partes comuns do Condomínio ou alterações que venham a comprometer as mesmas.



8.2. A raspagem de assoalho, o polimento de mármore e pedra, a colocação de carpete, ou a execução de serviços capazes de incomodar os vizinhos somente poderão ser levadas a efeito observando-se os horários definidos no artigo 8º, alínea "a".

**Artigo 9º Remoção de Material ou Entulho.** Deverá ser comunicada ao zelador, por escrito, com antecedência mínima de 03 (três) dias, a intenção da efetivação do transporte a que este se refere, dando-lhe ciência da data e horário pretendido para verificação das disponibilidades dos meios.

9.1. Qualquer material, inclusive entulho, proveniente de obras ou reformas realizadas nos apartamentos, deverá ser conservado no próprio apartamento e somente poderá ser dele removido com a finalidade de ser colocado em veículo destinado a transportá-lo para fora do Condomínio, observando o peso bruto final de 4.000 kg. Para essa remoção, o material deverá ser acondicionado em sacos apropriados, sendo que seu trânsito, no prédio, somente poderá ser realizado através das escadas.

9.2. Excepcionalmente poderá ser realizada através das janelas ou sacadas, neste caso, somente por empresa especializada.

9.3. Observar para que o transportador, quando o caso, respeite a mais rigorosa disciplina, moralidade, respeito e decência dentro do Condomínio e para com os moradores, devendo qualquer queixa ser encaminhada, por escrito, à administradora do Condomínio.

9.4. O morador que transportar objetos ficará responsável por qualquer ato ou omissão, inclusive de seu transportador, quando causar danos ao Condomínio e aos seus pertences.

9.5. O Condomínio fica isento de responsabilidade por todo e qualquer problema ocasionado aos usuários quando do referido transporte.

9.6. Veículos de pequeno porte, destinados ao transporte a que esta se refere, poderão adentrar ao condomínio, com prévio aviso e autorização do zelador, devendo permanecer somente o tempo necessário para a carga e descarga, em vaga demarcada para tal finalidade.

9.7. A remoção acima referida fica restrita aos horários definidos no artigo 8º "a".

9.8. A remoção acima referida é de responsabilidade do morador, ficando isento de responsabilidade o Condomínio, zelador, funcionários etc.

## Artigo 10º Das Mudanças

10.1. As mudanças para dentro ou para fora do Condomínio devem ser agendadas, através de obtenção junto à Administradora do Condômino, de "Termo de Autorização de Mudança", com um mínimo de 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, devendo ser entregue ao Zelador, no dia da mudança. A não apresentação do Termo de Autorização de Mudança autoriza o Condomínio a impedir que a mudança seja realizada. Inclui-se no disposto deste item, tanto a mudança total como a parcial, bem como montagens de armários.

10.2. O transporte deverá ser efetuado pelo elevador ou escada, respeitando o horário estipulado bem como o trânsito de moradores, dando a eles a preferência. O interessado deverá previamente, avisar aos carregadores que é terminantemente proibida a entrada de caminhões com peso máximo acima de 4.000 kg em qualquer parte interna do Condomínio.

10.3. O morador ou titular do apartamento interessado na mudança será responsável por todo e qualquer dano a terceiros e ao Condomínio, tais como: quebras ou manchas nas paredes, elevadores, soleiras, muros, portas etc., seja na pintura como no envernizamento ou

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA /

mármore. Da mesma forma será responsável no que se referir à utilização ou quebra total ou parcial de qualquer peça, móvel, utensílio, acessório, máquina, lustres, lâmpadas, vidros, passadeiras, ferros, canos, plantas etc. Em caso de qualquer destes estragos, o zelador comunicará imediatamente aos responsáveis pela mudança, para que o infrator providencie o ressarcimento dos prejuízos, registrando o fato no Termo de Ocorrências.

**10.4.** O transporte de carga pelos elevadores deverá obedecer estritamente o peso máximo permitido estipulado pela empresa fabricante.

**10.5.** Quando o transporte tiver que ser realizado pelas fachadas, deverá ser executado por empresa especializada, sob a responsabilidade do titular da unidade autônoma, mediante prévia autorização do Síndico.

**10.6.** Antes da mudança, o encarregado da mesma deverá ter ciência da Convenção e do Regulamento.

**10.7.** O Condomínio e o Síndico não assumem qualquer responsabilidade resultante de danos, acidentes, furtos ou roubos que possam ocorrer durante as mudanças.

**10.8.** Os titulares de unidades autônomas ou respectivos moradores que tenham sofrido qualquer dano ou prejuízos ocasionados por mudança, deverão apresentar, de imediato, sua reclamação ao zelador, solicitando-se constatar o dano ou prejuízo e registrar o fato no Livro destinado a ocorrências ou formulário disponibilizado, para as devidas providências.

**10.9.** O horário das mudanças deverá ser rigorosamente obedecido e corresponderá aos seguintes:

- a) segunda a sexta-feira, das 8:00 as 17:00 horas;
- b) sábados, das 8:00 às 12:00;
- c) domingos e feriados, não será permitido.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

**Artigo 11º Do Termo de Responsabilidade.** O morador que efetuar mudanças, reformas, obras, modificações bem como, remoção de entulho em seu apartamento, se compromete a assinar um "Termo de Responsabilidade", garantindo a reposição de todos os danos causados às áreas comuns e elevadores, às suas expensas e com a apresentação de laudo técnico comprovando a perfeita execução. O Termo será retirado com o zelador e entregue de volta ao mesmo ou à administradora do condomínio.

## Capítulo IV - DA UTILIZAÇÃO DOS ELEVADORES

**Artigo 12º** É expressamente proibido manter as portas abertas dos elevadores além do tempo necessário de entrada e saída de pessoas.

**12.1.** É expressamente proibido fumar no interior dos elevadores.

**12.2.** É proibido o uso do elevador por pessoas em trajés de banho, mesmo sendo moradores, bem como para transporte de animais domésticos.

**12.3.** Em caso de mudanças, o zelador deverá ser comunicado, conforme disposto no artigo 10º, item 10.1, para que possa fazer a proteção do elevador, com a colocação de capa protetora já existente. Caso, no momento da utilização do elevador, o mesmo não esteja com a capa, o morador responsável pela mudança deverá solicitar a sua colocação.

## Capítulo V - DOS ANIMAIS

**Artigo 13º** Os moradores poderão manter em seus apartamentos animais domésticos

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

carregáveis no colo ou em caixa de transporte apropriada, de sua propriedade, desde que não incomode os demais moradores.

**13.1.** É dever do morador proprietário de animal doméstico obedecer aos cuidados sanitários exigidos pelas Leis respectivas e pelas condições de segurança requeridas.

**13.2.** Cada animal deverá possuir atestado de vacinação assinado pelas autoridades competentes. A cópia de tal atestado deverá ser apresentada para ser anexada ao livro de registro de animais, conforme previsto no item 13.5.

**13.3.** O transporte dos animais dentro do Condomínio deverá ser realizado exclusivamente no colo do proprietário, com coleira e guia, ou na caixa de transporte, exclusivamente pelas escadas.

**13.4.** Qualquer dano causado por tais animais, ainda que em decorrência de doenças transmitidas, mordeduras etc, serão de inteira responsabilidade de seus proprietários, que se obrigam a indenizar as vítimas integralmente.

**13.5.** Todos os animais deverão ser obrigatoriamente registrados no livro de registro de animais na Administração.

**13.6.** Em hipótese alguma será permitida a permanência dos animais nas áreas comuns e de lazer do Condomínio, inclusive no colo ou em coleira, sendo autorizado apenas o seu transporte para fora do Condomínio.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos

Microfilme **73805**

**13.7.** É proibido manter animais peçonhentos.

**13.8.** Qualquer queixa deverá ser registrada em formulário próprio (Termo de Ocorrência), disponibilizado a todos os condôminos e moradores.

**13.9.** Conforme item 13.1. e 13.3, sendo vedada a permanência de animais nas áreas comuns do condomínio, as necessidades fisiológicas dos animais deverão ser feitas fora do Condomínio.

## Capítulo VI - NORMAS, DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS E OCUPANTES A QUALQUER TÍTULO

**Artigo 14º** É responsabilidade dos moradores:

**14.1.** Manter atualizadas as Fichas de Identificação dos moradores e empregados domésticos, junto à Administração do Condomínio.

**14.2.** Os moradores deverão manter as portas de seus apartamentos e veículos devidamente fechados e trancados. Em nenhuma hipótese, o Condomínio poderá ser responsabilizado por furtos nos apartamentos, nas garagens e veículos ou em qualquer outra parte do Condomínio.

**14.3. Dos danos a terceiros.** O morador que causar danos ou prejuízos materiais a outros moradores e/ou a terceiros, responderá civil e individualmente pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os danos, uma vez constatada sua responsabilidade.

**Artigo 15º** São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

**15.1.** Acatar as decisões das Assembléias Gerais.

**15.2.** Observar dentro do Condomínio a mais rigorosa disciplina, moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser registrada em termo de ocorrências.



# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

15.3. Tratar com respeito os funcionários do Condomínio, bem como exigir o mesmo tratamento, além de observar as disposições da Convenção e deste Regulamento Interno.

15.4. Permitir a entrada na unidade autônoma, do Síndico e das pessoas que o acompanham, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionarem com o interesse coletivo.

15.5. Realizar, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos necessários em sua unidade autônoma e contribuir, pontualmente, para as despesas comuns e gerais do Condomínio, na medida de sua quota-parte.

15.6. Indenizar os danos causados ao Condomínio.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

15.7. Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou cessão, a qualquer título, de sua unidade autônoma, cláusula de rescisão ou revogação no caso de não observância pelo locatário, comodatário, ocupante ou outro das disposições legais das normas contidas na Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio.

15.8. Manter higiene total em sua unidade autônoma, bem como contribuir para a higiene e manutenção dos halls dos elevadores, escadarias, vagas de garagem e outras partes de uso comum do Condomínio.

15.9. Todo morador deverá informar ao zelador ou à administradora do condomínio, com quem deixou as chaves de sua unidade autônoma, na eventualidade de sua vacância ou não, para atendimento a eventual emergência. Fica claro que qualquer problema na sua unidade ou danos que esta venha a causar, será de inteira responsabilidade de seu proprietário, isentando assim o Condomínio e funcionários.

15.10. Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto na Convenção e neste Regulamento.

15.11. Devolver os carrinhos de compras aos seus respectivos lugares nas entradas dos blocos após sua utilização. É proibido deixá-los nos elevador ou corredores. É de bom arbítrio que os mesmos sejam descarregados e devolvidos aos seus devidos lugares imediatamente.

15.12. Manter todas as torneiras, caixas acopladas, registros e válvulas em perfeito funcionamento, a fim de evitar desperdícios de água, bem como ralos de esgotos limpos e desentupidos.

15.13. Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externa de suas unidades (apartamento).

## Capítulo VII - DAS PROIBIÇÕES

Artigo 16º É proibido:

16.1. Produzir sons ou ruídos de qualquer natureza que possam incomodar os vizinhos, em qualquer horário, exceto os decorrentes de obras, reformas e afins, devendo estes observar o horário especificado no Capítulo 3, artigo 8, das Obras e Reformas.

16.2. Não serão permitidas festas ou reuniões em que os sons produzidos, dado seu alto volume, possam perturbar a tranquilidade dos demais moradores, após as 22h00 até as 08h00.

16.3. Depositar objetos ou outros materiais em qualquer área de uso comum do Condomínio,

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

ou seja: na entrada, passagens, escadas, hall, garagens, acessos, elevadores etc. Os volumes assim depositados serão removidos, independente de qualquer aviso ou notificação, e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas porventura ocasionadas.

**16.4.** A prática nas áreas comuns do Condomínio, de jogos infantis, uso de velocípedes, patins, skates, bicicletas e assemelhados, exceto nas áreas definidas em assembleias.

**16.5.** Instalar toldos ou cortinas, aparelhos de ar-condicionado, vidros, antenas, fixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, avisos ou anúncios, na parte externa do Condomínio, das torres e dos apartamentos e, ainda nos halls, elevadores, corredores de circulação, portas, janelas, locais fronteiros e nas demais áreas privativas externas das unidades autônomas ou nas partes e coisas de propriedade de uso comum, observando-se as devidas exceções.

**16.6.** Ter, manter ou usar instalações e materiais suscetíveis que, de qualquer forma, venham a afetar a saúde, a segurança e a tranquilidade dos demais moradores, visitantes e funcionários do Condomínio ou ainda, que possam implicar em aumento da Apólice de Seguro comum.

**16.7.** Ter, manter ou guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do Condomínio, de seus moradores, visitantes e funcionários, tais como: produtos químicos, inflamáveis, explosivos etc.

**16.8.** Estender, bater ou secar tapetes, lençóis ou quaisquer roupas ou tecidos nas janelas, sacada, varanda ou outros locais fronteiros, uma vez visíveis do exterior, exceto varal de chão no terraço coberto.

**16.9.** Colocar quaisquer tipos de objetos que tenham risco de queda por ação involuntária e que ultrapassem os limites das sacadas.

**16.10.** Deixar qualquer torneira, válvula ou registro vazando na unidade autônoma, acarretando o desperdício de água, riscos e/ou danos às demais unidades.

**16.11.** Colocar qualquer tipo de tela de proteção nas janelas e varanda da unidade autônoma que não seja a tela da cor cristal incolor de nylon.

**16.12.** Manter, ainda que temporariamente, nas unidades autônomas e depósitos, botijão de gás e assemelhados, de qualquer tipo e tamanho.

**16.13.** Efetuar depósitos de numerários, a qualquer título, na conta corrente bancária mantida pelo Condomínio ou pela Administradora.

**16.14.** O acesso à casa de elevadores, sala de central de antenas, caixa d'água, CPD, poço do elevador, shaft (TV a cabo telefonia), sala do gerador, salas de elétrica etc.

**16.15.** Reclamar pessoalmente, por interfone e/ou por telefone ao Síndico. As reclamações devem ser feitas através de registro em termo de ocorrências em formulário próprio, mantido na portaria, devendo ser identificado o nome do morador e a unidade. Caberá ao Síndico dar retorno ao Condômino no prazo de 03 (três) dias após recebida a reclamação, exceto em casos reconhecidamente emergenciais.

**16.16.** Instalar-se nos apartamentos, sem prova de sua propriedade ou cessão de uso a qualquer título, senão mediante documento por escrito e firmado, dirigido ao Síndico.

**16.17.** O uso de fogos de artifício de qualquer espécie dentro do Condomínio.



# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

**16.18.** Apresentar-se ou transitar pelos corredores, hall e demais dependências comuns sem camisa ou em trajes de banho sem cobertura.

**16.19.** A permanência de pessoas estranhas, empregados, fornecedores, vendedores nos corredores, escadas, portarias, entrada do Condomínio e halls sociais e de serviço quando desacompanhados de moradores.

**16.20.** Fornecer alimentos a animais de rua, que eventualmente adentrarem o Condomínio.

**Artigo 17º** São Direitos dos Condôminos e Moradores:

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos

Microfilme 73805

**17.1.** Usar, gozar e dispor das áreas privadas de sua unidade como melhor lhe aprouver, desde que sejam respeitadas as disposições legais da Convenção e deste Regulamento, de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio.

**17.2.** Usar as partes comuns conforme sua destinação e sobre elas exercer todos os direitos que lhe conferem a Convenção e este Regulamento.

**17.3.** Examinar os livros, arquivos e demais documentos da Administração, desde que solicitado por escrito ao Corpo Administrativo com 05 (cinco) dias de antecedência.

**17.4.** Comparecer às Assembléias e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

**17.5.** Dar sugestões ao Síndico sobre medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os condôminos. Registrar suas reclamações e sugestões em termo próprio, disponível na Portaria, ou através de e-mail enviado à Administradora.

## Capítulo VIII - DO LIXO

**Artigo 18º** Os moradores deverão obrigatoriamente acondicionar o lixo proveniente de suas unidades autônomas em sacos plásticos, de forma seletiva, os quais serão, também, necessariamente colocados fechados e amarrados e depositados na lixeira do condomínio, mantendo a higiene e limpeza dos respectivos locais.

**18.1.** Fica terminantemente proibida a permanência de qualquer tipo de lixo e embalagens nas áreas comuns do Condomínio.

**18.2.** Qualquer queixa relacionada a este tópico deverá ser registrada em termo de ocorrências em formulário próprio.

**18.3.** O condomínio fica isento de responsabilidade por qualquer problema de saúde ocasionado aos moradores, pela utilização inadequada da colocação do lixo.

**18.4.** O descarte do lixo deverá ser feito na área externa, reservada para tanto, denominada lixeira, onde cada condômino deverá levar e descartar o lixo de sua responsabilidade.

**18.5.** O lixo das áreas comuns será recolhido e descartado por funcionários do condomínio.

## Capítulo IX - DO USO DAS PARTES COMUNS

**Artigo 19º Da Colocação de Placas/Anúncios.** A colocação de placas de publicidade na área comum do Condomínio, com o intuito de venda ou locação de uma unidade autônoma, apesar de, em princípio, ter caráter individual, ocupará espaço comum, devendo por isso e também por questões de segurança, reger-se através das seguintes normas:

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA /

19.1. É vedada a colocação de anúncios, placas, avisos, editais ou letreiros de qualquer espécie na parte externa do Condomínio ou em suas dependências comuns internas.

19.2. O Morador que desejar alienar ou locar sua unidade autônoma deverá, obrigatoriamente, solicitar por escrito ao Síndico, por intermédio da Administradora do Condomínio, autorização para a colocação de placa, seguindo os padrões determinados pelo Condomínio.

19.3. A visitação da unidade autônoma colocada à venda e/ou em locação, somente poderá ser realizada mediante a presença do próprio morador ou acompanhada de pessoa devidamente autorizada, por escrito, pelo respectivo proprietário.

19.4. O morador interessado na venda ou locação de sua unidade autônoma deverá providenciar, pessoalmente ou através de pessoa por ele expressamente autorizada, para que a visitação não cause qualquer tipo de aborrecimento aos demais moradores, ficando, ainda, responsável por qualquer ato ou omissão de seus prepostos e visitantes, quando causarem danos às partes comuns do Condomínio, bem como às unidades autônomas.

19.5. É vedada a participação de funcionários do Condomínio na intermediação lucrativa ou não, quando de transações que envolvam as unidades autônomas.

19.6. É vedado aos funcionários do Condomínio aceitar chaves das unidades autônomas em caso de venda e locação, observando sempre o disposto no artigo 19.5 supra.

19.7. Qualquer queixa relacionada a este tópico deverá ser registrada em termo de ocorrências.

## Capítulo X - DAS GARAGENS E RESPECTIVAS VAGAS

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

**Artigo 20º** As garagens destinam-se exclusivamente à guarda de veículos, automóveis, motos, bicicletas e carretas de propriedade dos moradores, dentro dos espaços determinados. O condomínio não se responsabiliza por nenhum furto, roubo ou quaisquer danos ou avarias ocorridos na vaga de garagem.

20.1. Os visitantes não poderão se servir das garagens existentes.

20.2. É proibido estacionar, simultaneamente, veículos nas garagens, em quantidade superior àquelas determinadas a cada uma das unidades autônomas, ficando o infrator sujeito à multa regulamentar, incluindo despesas extraordinárias se houverem, a serem pagas com o próximo condomínio do mês.

20.3. Os veículos pertencentes aos moradores (proprietários ou inquilinos) de unidades autônomas deverão portar identificação nos seus veículos (na forma a ser estabelecida).

20.4. O Porteiro/Vigia somente abrirá o portão interno de acesso às garagens, admitindo o ingresso do veículo, após identificá-lo segundo o critério a ser definido para tal.

20.5. Os veículos dos moradores (proprietários/inquilinos), estacionados na garagem deverão portar, em local visível, o cartão de identificação (na forma a ser estabelecida), objetivando o uso disciplinado das garagens.

20.6. A administradora do condomínio deverá providenciar uma relação de todos os Moradores e de suas respectivas vagas de garagem, que deverá permanecer na portaria, sempre atualizada.

20.7. Cabe ao Porteiro a responsabilidade de comunicar ao zelador e ao Síndico qualquer

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

irregularidade na utilização das vagas pelos moradores, que tomará as providências necessárias para solução do problema.

**20.8.** Em caso de necessidade absoluta, o porteiro autorizará a entrada de veículos estranhos ao Condomínio, identificando-os adequadamente.

**20.9.** É expressamente proibida a permanência de menores nas garagens.

**20.10.** Em nenhuma hipótese será tolerada a organização de jogos e brincadeiras nas dependências das garagens.

**20.11.** Não será admitido o uso da vaga, ou qualquer outra área de circulação das garagens, para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza.

**20.12.** É vedada a entrada e permanência de veículos sem o porte das respectivas identificações (na forma a ser estabelecida) enquanto no interior das garagens, de modo a permitir a identificação.

**20.13.** É vedada a permanência de pessoas nas garagens, ressalvando-se a hipótese de entrada e saída.

**20.14.** Menores de idade e incapazes, ao utilizarem as garagens, deverão, obrigatoriamente, estarem acompanhados de seus responsáveis, isentando assim o Condomínio de toda e qualquer responsabilidade.

**20.15.** Os automóveis, motocicletas e bicicletas deverão, obrigatoriamente, permanecer estacionados dentro do limite de suas vagas, demarcado no solo para tal fim, sendo vedado o estacionamento fora dessa limitação, bem como nos corredores de circulação.

**20.16.** O limite de velocidade dentro do recinto das garagens, bem como nos acessos de entrada e saída, fica limitada a 10 (dez) quilômetros por hora.

**20.17.** É vedada construir cercas, colocar armários, objetos, materiais ou outros nas garagens.

**20.18.** É vedado lavar ou consertar veículos, ainda que em vaga própria, exceto pequenos reparos suficientes para colocar o veículo em funcionamento e retirá-lo da garagem.

**20.19.** É vedada a utilização das garagens para guarda, mesmo que temporária, de materiais de construção e afins.

**20.20.** É vedado andar de bicicleta, patins e assemelhados nas garagens.

**20.21.** É vedada a utilização das garagens para a promoção de qualquer tipo de evento.

**20.22.** É vedado qualquer tipo de pintura e demarcação no solo, salvo se definido em Assembléias.

**20.23.** Observar no recinto destinado às garagens a mais rigorosa disciplina, moralidade, decência e respeito, devendo qualquer queixa ser registrada em termo de ocorrências.

**20.24.** As vagas de garagens já estão definidas desde a compra do imóvel, conforme registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

**20.25.** O Condomínio fica isento de responsabilidade por todo e qualquer problema ocasionado aos usuários do referido recinto, tais como panes mecânicas etc.

Cart.Reg.Tit.Docs.Valinhos  
Microfilme 73805



# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

**20.26.** É vedado o acesso e utilização das garagens, bem como do estacionamento a veículos de pessoas a serviço, incluindo-se neste caso os motoristas que atendam as unidades autônomas, excetuando-se aí os casos de emergência. Neste caso o morador se responsabilizará por qualquer dano causado no recinto.

**20.27.** No caso de locação do apartamento pelo titular, a sua correspondente vaga na garagem passa automaticamente ao locatário, transferindo-se a este as obrigações deste Regulamento.

**20.28.** As vagas do estacionamento não poderão ser alienadas, pois não são de propriedade exclusiva dos condôminos, sendo que estes têm apenas direito ao uso exclusivo das mesmas. No entanto, as vagas poderão ter o seu uso cedido, a título de comodato, aos moradores ou ocupantes de unidades autônomas do próprio Condomínio, não podendo ser alugadas sob nenhuma hipótese a não moradores.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos

Microfilme 73805

17

**Artigo 21º** É expressamente proibido:

**21.1.** O uso de buzinas quer para chamar empregados do Condomínio, quer para chamar pessoas.

**21.2.** Ultrapassar as faixas de demarcação do espaço reservado para cada veículo, sendo que deverão ser observadas principalmente, e não somente, as motos e bicicletas, que não deverão estacionar na grama, sob pena de serem tomadas as medidas cabíveis e elencadas neste Regulamento.

**21.3.** Estacionar veículos nos espaços demarcados para outras unidades, mesmo a título precário, exceto se instruído expressamente pelo Porteiro.

**21.4.** O acesso de veículos de fornecedores e prestadores de serviço, exceto para carga e descarga, desde que autorizado e acompanhado pelo zelador e proprietário.

**21.5.** O Condomínio não se responsabiliza por danos, fruto de abalroamento entre veículos e eventuais furtos no interior dos mesmos.

**21.6.** As vagas demarcadas como para deficientes, deverão ser utilizadas, prioritariamente, para embarque e desembarque de pessoas com deficiências físicas e, subsidiariamente, para carga e descarga de uso restrito dos condôminos (moradores/inquilinos), ou prestadores de serviço, com permanência máxima de 20 (vinte) minutos, sendo vedado, em qualquer hipótese, seu uso para estacionamento.

## Capítulo XI - DAS ÁREAS COMUNS E SOCIAL

### Artigo 22º Dos Playgrounds

**22.1.** Os jogos infantis poderão ser desenvolvidos nos playgrounds do Condomínio, na área onde estão os escorregadores, gangorras, balanças, não sendo permitido o uso de skates, bolas de qualquer tamanho, bicicletas etc., sendo que a utilização da referida área será permitida das 8:00 às 22:00 horas.

**22.2.** As crianças ficarão sob a responsabilidade de seus pais ou responsáveis legais, sendo que o condomínio não possuirá qualquer responsabilidade em caso de acidentes ou similares por falta de supervisão de adultos.

**22.3.** A brinquedoteca conta com uma mesa de ping-pong e uma de pebolim, sendo que seu uso será permitido, também, das 8:00 às 22:00 horas.

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

22.4. As raquetes e bolas de ping-pong, bem como as bolas de pebolim deverão ser retiradas na portaria, mediante o preenchimento de um termo de uso e devolvidas após o uso, onde o funcionário do condomínio receberá os utensílios.

22.5. Caso haja qualquer dano, por mau uso, aos utensílios utilizados, os mesmos serão repostos e as despesas correrão por conta do condômino que os utilizou ou, no caso de menores, por seus responsáveis.

22.6. A utilização dos brinquedos é privativa dos menores de 10 (dez) anos, exceto as mesas de pebolim e pingue-pongue.

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos

Microfilme 73805

818

## Artigo 23º Do Salão de Festas

23.1. A capacidade do Salão de Festas é de 30 (trinta) pessoas, entre adultos e crianças.

23.2. Os condôminos ou moradores interessados na utilização do Salão de Festas deverão cumprir o horário das 8:00 às 22:00 horas, sendo cobrada uma taxa de utilização e limpeza equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo federal junto com a próxima cota de contribuição mensal. Após as 22:00 horas, o som do Salão de Festas deve ser desligado.

23.3. Se o Corpo Diretivo considerar conveniente, dependendo do histórico de ocorrências, poderá ser estabelecida a entrega de um **CHEQUE CAUÇÃO**, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo vigente.

23.4. Para o uso do Salão de Festas o condômino ou o morador deverá realizar, junto com o representante do Condomínio, uma vistoria prévia nas condições das partes que constituem este Salão (paredes, pisos, janelas, vidros, luminárias, eletrodomésticos, louças, talheres, copos, banheiros, limpeza etc.). Qualquer avaria detectada deverá ser registrada em Termo próprio, sempre por escrito e devidamente assinado. À partir desta vistoria prévia será dada ao condômino ou ao morador a posse das chaves de acesso ao Salão e transferida ao mesmo a responsabilidade pela manutenção das condições verificadas

23.5. Após a utilização do Salão de Festas, deverá o condômino ou o morador, junto com o representante do Condomínio, realizar nova vistoria nas condições do Salão e entregar as chaves. Qualquer alteração ou dano verificado em relação à condição inicial será de responsabilidade do condômino ou morador usuário, que deverá ressarcir o Condomínio, de imediato, as despesas necessárias para sua recuperação. No caso de demora, será cobrada junto com a próxima cota de contribuição mensal.

23.6. A reserva para a utilização do Salão de Festas deverá ser feita pessoalmente no Condomínio, através de termo retirado junto ao zelador, para uso no máximo em até 2 (dois) meses, devendo o condômino ou o morador, por ocasião da reserva, assinar uma declaração responsabilizando-se por eventuais danos causados ao Salão e/ou aos seus equipamentos. Não é permitida a sublocação nem a cessão do direito de uso do Salão a pessoas não condôminos ou não residentes no Condomínio (terceiros)".

23.7. A desistência da reserva do Salão de Festas deverá ser feita com antecedência de 7 (sete) dias corridos antes da data de uso, caso contrário, o pagamento da taxa será devido.

23.8. É proibido o uso do Salão de Festas para reuniões políticas, religiosas, beneficentes, jogos ilegais ou que visem lucro comercial, exceto mediante autorização do Síndico, no momento da reserva.

23.9. No caso de solicitação de reserva para o mesmo dia, efetuadas no mesmo dia, todos os condôminos participarão de um sorteio, que será realizado no final do dia da solicitação da

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA/

reserva e comunicado pelo Condomínio ao condômino. Caso a reserva seja feita em dias diferentes, a primeira terá preferência.

**23.10.** Não será permitida a realização de mais de um evento no mesmo dia, salvo acordo formal e por escrito entre as partes interessadas e sob exclusiva responsabilidade delas.

**23.11.** É obrigatória a apresentação prévia de Lista de Convidados e estes deverão restringir-se à área do Salão de Festas, sendo vedada a permanência nas demais áreas comuns (área de circulação, garagens, playground, jardins, piscinas, quadra etc.).

**23.12.** É proibida a locação individual do Salão de Festas no Natal (dias 24 e 25) e no Ano Novo (dias 31 e 1º), salvo em casos especiais, devidamente autorizados pelo Corpo Diretivo.

**23.13.** O condômino ou morador somente poderá reservar e utilizar o Salão de Festas quando estiver em dia com suas cotas de contribuições mensais, rateios extras e específicos, multas etc.

**23.14.** É proibida a realização de "baile de carnaval".

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

**23.15.** Fica expressamente proibida a perfuração de paredes ou qualquer conduta que danifique a estrutura do salão, a conservação e a higiene do ambiente.

## Artigo 24º Das Piscinas

**24.1.** As piscinas se destinam ao uso exclusivo dos condôminos residentes do condomínio, com exceção aos casos autorizados pelo Corpo Diretivo.

**24.2.** É proibido o uso de bronzeador ou qualquer outro tipo de produto químico que comprometa a higiene e qualidade da água das piscinas, assim como bombas e filtros.

**24.3.** Fica expressamente proibido jogar bola, andar de bicicleta, patins, skate etc., na área das piscinas e em seus arredores, por medida de segurança.

**24.4.** Fica expressamente proibido a utilização de latas, garrafas, copos e quaisquer outros recipientes de vidro, metal, porcelana ou cortantes, na área das piscinas e em seus arredores, sendo permitido tão somente o uso de recipientes de plástico.

**24.5.** Fica expressamente proibido o consumo de qualquer tipo de alimento na área das piscinas, vez que a inobservância destes cuidados prejudicará a limpeza e higiene do local.

**24.6.** Fica expressamente proibido o uso das piscinas por visitantes, funcionários do condomínio, serviços de condôminos e babás. Todavia, as babás poderão permanecer na área das piscinas, com a finalidade de atender as crianças sob sua responsabilidade.

**24.7.** Fica expressamente proibida a utilização das mobílias das piscinas para outros fins a que não se destinam, tais como escorregadores, gangorras ou flutuar sobre as águas.

**24.8.** Cada condômino é responsável por si e por pessoas sob sua própria responsabilidade, tais como crianças e visitantes, isentando-se o condomínio por qualquer eventual problema que possa ocorrer com relação às piscinas.

**24.9.** A piscina funcionará diariamente de 8:00 às 22:00 horas. A piscina será interditada para manutenção e limpeza, sempre no primeiro dia útil de cada semana e toda 5ª feira na parte da manhã.

**24.10.** É terminantemente proibido se utilizar de material de limpeza para as mãos e os pés



# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

nas piscinas (por exemplo: lixa, alicate, esmalte etc.)

**24.11.** É proibida a utilização da piscina para a promoção de festas de qualquer natureza, salvo quando promovidas pelo Condomínio.

**24.12.** Os pais deverão orientar seus filhos para o uso adequado das piscinas, especialmente quanto ao asseio, higiene e segurança necessária.

**24.13.** O Condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade por eventuais acidentes ou lesões que porventura venham a ocorrer com seus usuários no uso das piscinas;

**24.14.** A placa informativa existente na área das piscinas, servirá como advertência prévia das regras determinadas neste Regulamento Interno, sendo que, em caso de infração, o Corpo Diretivo do Condomínio fica autorizado ao envio direto de multa à unidade infratora.

## Artigo 25º Da Quadra Poliesportiva

**25.1.** A quadra poliesportiva é destinada à prática dos seguintes esportes: futsal, basquete, vôlei e demais esportes ou atividades que não venham a danificar o piso e/ou seus equipamentos;

**25.2.** É obrigatório o uso de tênis adequado para a prática de esportes, sendo vedados aqueles que contenham solado em borracha preta ou qualquer tipo de cravos ou rodas, pois os mesmos danificam o piso;

**25.3.** A quadra poliesportiva estará disponível todos os dias, das 8:00 às 22:00 horas, com exceção feita nos períodos de limpeza;

**25.4.** Quando a quadra estiver sendo usada por um grupo de condôminos e houver outro grupo na espera para jogar, fica limitado o tempo de 30 (trinta) minutos para o revezamento entre os grupos. No caso de utilização de meia quadra, ficam os condôminos livres para acordarem o uso ou aplicarem a regra dos 30 (trinta) minutos. Para a prática do voleibol haverá um tempo adicional de 10 (dez) minutos para a instalação, remoção e guarda da rede e postes em local determinado;

**25.5.** É proibido o uso de skate, patins, patinetes, bicicletas ou qualquer outro brinquedo de rodas. Os brinquedos que utilizem câmara de ar poderão ser usados na quadra, mas apenas por crianças até 10 anos, acompanhadas dos pais ou responsável.

**25.6.** É proibida a realização de campeonatos contra equipes externas, salvo em eventos organizados pelo síndico ou corpo diretivo do Condomínio;

**25.7.** A participação de não condôminos em jogos realizados na quadra poliesportiva fica limitada à quantidade máxima de 2 (dois) visitantes por apartamento. O morador é responsável por seus convidados. Os condôminos têm prioridade na utilização da quadra;

**25.8.** Não será permitido levar à quadra: frascos, copos, garrafas, gêneros alimentícios, em vidro, porcelana, metal ou qualquer material que possa atentar contra a segurança dos frequentadores. Recomenda-se a secagem da quadra antes da utilização, caso o piso esteja molhado;

**25.9.** O uso da quadra e a permanência no recinto é privativo dos moradores, sendo vedado seu uso aos empregados, com exceção de babás ou empregas domésticas para acompanharem as crianças;

**25.10.** É terminantemente proibido praticar qualquer tipo de brincadeira ou atividade que

# CONDOMÍNIO VILA VENTURA

possa prejudicar ou causar danos à quadra poliesportiva e a seus equipamentos;

**25.11.** O Condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade por eventuais acidentes ou lesões que porventura venham a ocorrer com seus usuários no uso da quadra poliesportiva;

**25.12.** Todo e qualquer dano material ocorrido será de inteira responsabilidade do condômino e/ou morador responsável, o qual deverá arcar com o custo para o reparo, que será cobrado juntamente com a cota condominial do mês seguinte;

**25.13.** O Síndico tem plenos poderes para tomar medidas que julgar conveniente para manter a boa ordem no uso da quadra, facultando-lhe aplicar pena de caráter disciplinar, solicitando que se retirem da quadra os usuários que não respeitem este regulamento ou aplicando-lhes a pena se considerada a gravidade do ato praticado, sem prejuízo de multas de caráter disciplinar. São exemplos de indisciplina: palavras obscenas e de baixo calão, ofensas e desavenças, pendurar nas telas, balizas, tabelas e agressões físicas.

**Artigo 26°** O condomínio não se responsabiliza por eventuais acidentes que possam ocorrer no uso das piscinas, playgrounds, salão de festas, praças, quadras etc. Compete aos pais e/ou responsáveis zelar pela segurança e orientar seus filhos quanto à utilização dos equipamentos e benfeitorias comuns.

**Artigo 27°** Nas áreas destinadas ao salão de festas, às piscinas, playgrounds, praças, quadras etc., deverá ser mantido um comportamento sem excessos, de forma a não perturbar os demais usuários do condomínio.

**Artigo 28°** Com exceção das áreas e dependências das piscinas, é proibido o trânsito de pessoas nas dependências dos edifícios sem camisa ou em trajes de banho.

## Capítulo XII - DAS PENALIDADES

**Artigo 29°** O morador que pessoalmente, por seus familiares, dependentes, empregados, locatários, comodatários, visitantes, ocupantes ou usuários de sua unidade autônoma, a qualquer título, violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção do Condomínio, no presente Regulamento Interno e seus adendos, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar, ficará sujeito, inicialmente, à aplicação de uma advertência por escrito e, nas reincidências, à multa de até 5 (cinco) cotas condominiais ordinárias, dependendo da gravidade do fato, em vigor à época da infração, atualizada, mensalmente, até o efetivo pagamento, pela variação do IPC/FIPE e, na falta deste, por índice oficial de correção. Os Valores das multas, conforme a gravidade de cada caso, serão estabelecidos pelos órgãos condominiais, referidos no artigo 1º, em reunião onde serão analisados, individualmente, os antecedentes de cada ocorrência. O Corpo Diretivo poderá a seu critério, em decorrência da gravidade, aplicar multa sumária, sem a necessidade da aplicação da advertência por escrito.

**29.1.** O pagamento da multa não exime o infrator de suas responsabilidades civis pelos danos causados.

**29.2.** No caso de persistência ou reincidência específica em uma mesma infração num período inferior a 12 (doze) meses, o valor da multa será elevado ao dobro daquela anteriormente aplicada e assim sucessivamente.

**29.3.** A multa será lavrada pelo Síndico e assinada também por dois membros do Conselho do Condomínio e cobrado pelo Síndico, por intermédio da Administradora do Condomínio, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua imposição, cabendo ao infrator, recurso à

Assembléia Geral.

29.4. A multa será enviada à unidade autônoma do morador ou para outro endereço que este por escrito indicar, por carta registrada ou protocolada, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

29.5. O pagamento da multa não exime o infrator de abster-se da prática do fato ou ato que a originou, bem como é de sua responsabilidade civil, os danos e prejuízos causados, revertendo o valor da multa em favor do Fundo de Reserva do Condomínio.

29.6. Se a infração for de caráter contínuo, a multa será aplicada mensalmente, enquanto perdurar a infração, sendo que na reincidência, compreendendo qualquer infração, a multa será cobrada em dobro e mensalmente, enquanto perdurar a infração, em quantia incidente sobre o último valor aplicado da multa, sem prejuízo das medidas judiciais e outras cabíveis.

29.7. Aplicam-se aos locatários, comodatários, ocupantes ou usuários das unidades autônomas, a qualquer título, todas as disposições deste Regulamento Interno e da Convenção do Condomínio, relativas ao uso, função e destinação das mesmas, ficando sob a responsabilidade dos respectivos moradores as infrações cometidas.

29.8. Caso haja negativa em reparar ou indenizar os danos e a pagar a multa com juros e correção monetária, esses valores serão cobrados judicialmente, arcando o infrator com o ônus verificado, bem como com os honorários advocatícios necessários.

## Capítulo XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Cart.Reg.Tit.Docs/Valinhos  
Microfilme 73805

Artigo 30º Todos os moradores ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do Condomínio, bem como para o custeio de obras, na forma e proporção prevista na Convenção do Condomínio, efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.

30.1. Compete ao Síndico, na qualidade de dirigente responsável por todos os serviços e interesses do Condomínio, interpretar, aplicar e fazer cumprir as normas constantes da Convenção do Condomínio e deste Regulamento Interno.

30.2. Quando a Convenção do Condomínio e o presente Regulamento Interno não forem expressos a respeito de regra para solução de qualquer caso surgido entre os moradores e entre estes e o Condomínio, caberá ao Síndico e, em casos de maior extensão, ao Síndico em conjunto com o Conselho do Condomínio, resolver o assunto, mediante aplicação dos usos e costumes ou precedentes jurisprudenciais, sempre "ad referendum" quando da primeira Assembléia Geral que se realizar.

30.3. Cabe ao zelador, como executor direto das ordens do Síndico, atender com solicitude os moradores, assim como dirigir e fiscalizar a boa ordem do Condomínio, inclusive os serviços e atribuições dos empregados do Condomínio, levando ao conhecimento do Síndico qualquer infração ao presente Regulamento, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

30.4. Todos quantos residam no Condomínio têm o dever de tratar com respeito os empregados do Condomínio e deles exigir o mesmo tratamento.

30.5. Mesmo fora do expediente, havendo abuso ou prejuízo de qualquer ordem ao Condomínio, o Síndico poderá intervir para preservar o interesse coletivo.

30.6. Este Regulamento Interno e a Convenção do Condomínio obrigam a todos os moradores, co-proprietários, locatários, comodatários, usuários ou outros, a qualquer título, investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas, assim como seus familiares e empregados.



# CONDOMÍNIO VILA VENTURA /

**30.7.** A eventual concessão de algum direito especial a determinado morador, usuário ou outros, a qualquer título, será sempre em caráter precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**30.8.** O Condomínio conservará a denominação de Vila Ventura, a qual não poderá ser substituída, a não ser pelo voto unânime dos Condôminos, em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária convocada para tal.

**30.9.** Os moradores, locatários, comodatários, ocupantes e usuários se obrigam, por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todo o contido no presente Regulamento Interno e na Convenção do Condomínio.

**30.10.** Os moradores, ou a quem os representem, obrigam-se a dar ciência do presente Regulamento Interno, bem como da Convenção Condominial, a seus locatários, comodatários, compromissários, compradores, ocupantes, usuários e outros, não podendo aqueles alegar ignorância das disposições expressas nos referidos documentos, obrigando-se a cumpri-las.

**30.11.** Com efeito, a fim de que não se alegue desconhecimento, a expressão "MORADORES" contida no presente Regulamento Interno, equipara-se, tão somente, aos proprietários e ao(s) co-proprietários e todos quantos habitarem as unidades autônomas do Condomínio.

**30.12.** O Desligamento/Acionamento de Equipamentos do Condomínio, se necessário, somente poderá ser efetuado diretamente pelo zelador ou seu substituto eventual, com autorização do Síndico.

**30.13.** O teor deste Regulamento Interno, por seus Capítulos, Artigos e respectivos itens, somente poderão ser alterados através de Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, convocada com finalidade específica e com aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos Condôminos presentes com poder de voto.

**30.14.** Fica eleito o Foro da Cidade e Comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente Regulamento Interno e da Convenção do Condomínio.

Valinhos/SP, em 26 de outubro de 2015.



Sr. Roberto Pech (Torre 02 - Apto. 106)  
Presidente da Assembleia



Sr. Halann de Lima Vilela (Torre 02 - Apto. 007)  
Secretário da Assembleia



Dr. Marco Aurélio Ehrhardt Vilela  
Advogado - OAB/SP 275.187